



Comune di Saltrio
PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE PUNTUALE

Estensore

U.lab S.r.l.
Via Borgonuovo, 9 - Milano
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile
tecnico

Ing. **Stefano Franco**

Elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Allegato

Data: maggio 2023

L'elaborato contiene la relazione illustrativa dell'ATU2 del Piano di Governo del Territorio di Saltrio (VA).

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico conferito a:



U.lab S.r.l.

Via Genova Thaon di Revel 21, 20159 Milano
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile di progetto

Stefano Franco *ingegnere* | *Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sy' followed by a stylized 'D' and a horizontal line.

INDICE

PREMESSA.....	4
CO-HOUSING: UN NUOVO TREND ABITATIVO	5
I vantaggi delle forme abitative in Co-housing.....	5
La domanda: come si costruisce un progetto in Co-housing	5
L'offerta: format d'investimento.....	6
L'offerta: analisi tipologie di Co-housing.....	7
L'offerta: dimensionare un progetto di Co-housing	10
1. PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA	11
1.1 DESTINAZIONE FUNZIONALE	11
1.2 OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE	11
1.3 FABBISOGNO E FUNZIONI ABITATIVE DI CO-HOUSING	12
Tipologia e dinamica della domanda abitativa.....	12
Dinamiche sociali ed economiche.....	13
Dimensionamento di Piano e verifica dei servizi	15
1.4 POTENZIALE BACINO DI UTENZA	16
2. CONTENUTI URBANISTICI E PROGETTUALI	20
2.1 DIMENSIONAMENTO DEL PROGETTO.....	20
2.2 AREE DI POSSIBILE CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA	24
2.3 QUALITÀ DEI SUOLI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI.....	25

Premessa

La legge urbanistica lombarda sottolinea il ruolo di forte responsabilità attribuito ai Comuni nella definizione delle proprie scelte di pianificazione, che costituisce il necessario presupposto per una corretta applicazione dei concetti di sussidiarietà e di autodeterminazione pure richiamati dalla legge medesima.

Le eventuali previsioni di insediamento di attività economiche generatrici di importanti interventi di trasformazione territoriale (nuovi poli produttivi, terziari, direzionali, commerciali o comunque destinati a funzioni insediative) devono pertanto:

1. derivare da valutazioni effettuate a scala sovralocale al fine di verificarne la congruità e la sostenibilità;
2. essere valutate preventivamente per le ricadute e per gli impatti generati sia a scala locale che sovracomunale e sotto tutti gli aspetti (infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, di dotazione di servizi);
3. essere strettamente relazionate ed adeguate al ruolo ed all'importanza che la specifica realtà comunale, in cui si vengono a collocare, riveste rispetto ai diversi livelli di gerarchia urbana riconoscibili nel contesto territoriale di riferimento.

Per la sua prossimità con il confine svizzero, Saltrio intrattiene legami socio-economici sia con la provincia di Varese, sia con la Confederazione Elvetica (soprattutto legati al mondo del frontalierato).

Ne deriva che le scelte pianificatorie devono necessariamente considerare i rapporti con ambiti territoriali più estesi dell'ambito locale ed essere altresì in grado di promuovere progetti di rilievo sovralocale.

Lo scenario pianificatorio con cui il Comune deve confrontarsi in termini di domanda e offerta abitativa è, dunque, rappresentato dall'area vasta di cui in precedenza all'interno della quale Saltrio assume un ruolo baricentrico.

CO-HOUSING: UN NUOVO TREND ABITATIVO

I vantaggi delle forme abitative in Co-housing

Al di là della valenza sociale, che è sicuramente un aspetto fondamentale per chi sceglie di abitare in Co-housing, le ragioni e i vantaggi di una scelta del genere vanno ricercate anche nella convenienza economica.

I dati relativi alle prime esperienze in Italia dicono che a regime si può ottenere un risparmio fino al 10-15% sulla spesa media mensile delle famiglie a seconda di cosa hanno deciso di condividere e di come hanno deciso di organizzarsi. (Fonte: Nomisma, 2022)

I vantaggi economici vanno quindi individuati:

- nel costo dell'abitazione di norma inferiore del 15-25% ai prezzi di mercato (Fonte: dati di Cohousing.it);
- nel miglioramento dell'efficienza energetica attraverso l'utilizzo di tecnologie rinnovabili (i co-houser possono dividere i costi di installazione e manutenzione)
- nella riduzione di risorse impiegate e quindi nei costi inclusi nel costo dell'abitazione stessa (i co-houser possono condividere spazi e servizi come ad esempio lavanderie comuni attrezzate, aree di coworking, zone per il compostaggio ma anche ampi terrazzi, giardini, palestre...);
- nell'efficienza della gestione comune dell'abitazione;
- nell'affittare o aprire all'esterno gli spazi collettivi (come ad esempio le sale comuni, i micro-nidi o gli spazi di coworking).

Gli insediamenti in Co-housing sono sempre caratterizzati dalla compresenza di spazi abitativi individuali e di spazi comuni, fino al 10-15% del totale della volumetria costruita.

La maggior parte dei progetti si distinguono per la realizzazione di edifici di alta qualità architettonica molto più interessanti dei comuni progetti di complessi abitativi.

In aggiunta, quando riservati ad una clientela con capacità di spesa medio-alta, oltre alla qualità architettonica, i progetti si connotano per spazi abitativi di dimensioni maggiori rispetto allo standard dell'edilizia residenziale; agli spazi abitativi per i residenti, si aggiungono spesso altri spazi per ricevere gli ospiti/familiari.

La domanda: come si costruisce un progetto in Co-housing

Sono le persone (singoli o gruppi familiari) interessate al Co-housing, a costituirsi in gruppo, diventando effettivamente committenti del progetto finale.

Nella prassi di questa tipologia di progetto-investimento immobiliare, infatti, prima ancora dell'acquisto dell'immobile le persone si aggregano intorno a un progetto - sulla base di una visione comune di qualità della vita collaborativa - e, in seguito alla loro adesione, si avvia il progetto vero e proprio attraverso la costituzione del gruppo promotore, solitamente composto da un nucleo rilevante di futuri abitanti (in genere almeno il 50%).

I complessi abitativi in Co-housing, riservati ad un target medio-alto di acquirenti, sono, quindi, realizzati su misura e riflettono le preferenze dei loro proprietari: piante non convenzionali e distribuzione interna degli alloggi su misura, spazi ricercati e materiali di costruzione personalizzati.

L'offerta: format d'investimento

Nella slide seguente sono riassunti i dati sulle tipologie di investimento in Co-housing, come emersi da una ricerca Nomisma dedicata in particolare al Senior Housing.



Fonte: Nomisma (Residenze per anziani e Senior housing: due segmenti di mercato, due target di utenza)- 2020

Dall'analisi Nomisma sui progetti di Co-housing (in particolare sul target Senior Living) emergono i seguenti temi:

- gli interventi si rivolgono ad un target di acquirenti con una disponibilità economica medio-alta;
- gli interventi si strutturano attraverso un'offerta di appartamenti pari a 80-120 unità abitative private, per garantire la sostenibilità dell'intervento e anche la possibilità di un'articolata e differenziata offerta di servizi comuni.
- gli interventi presentano un'offerta diversificata di tipologie abitative, dal monolocale al quadrilocale con ampi spazi privati.

In generale, il bacino di utenza rientra nei 10-15 km rispetto a quello che è l'attuale luogo di residenza, per i progetti in ambito urbano; per i progetti connotati da offerta specialistica o da edifici con prestazioni di alto livello (come quello proposto per Saltrio), il bacino di utenza si amplia ulteriormente: non ha una estensione geografica, ma si rapporta ad una utenza di alto livello che ricerca la completezza dei servizi e della qualità residenziale offerta.

L'offerta: analisi tipologie di Co-housing

Nel seguito sono proposti esempi di Co-housing già realizzati in Italia (Fonte: <https://homers.co/mappa-cohousing-in-italia/>)

Dai progetti di Co-housing analizzati emergono i seguenti aspetti:

- gli interventi si strutturano attraverso un'offerta di appartamenti in un numero minimo di 50 unità abitative, se collocati in contesto extraurbano e hanno una ampia disponibilità di spazi a verde collettivo;
- gli interventi propongono sempre un'offerta diversificata di tipologie abitative, dal monolocale al quadrilocale (circa 100 mq di spazi abitativi privati) o al pentalocale (circa 150 mq di spazi abitativi privati).

Nel seguito esemplificazione di progetti attuati:

PROGETTO	N° appartamenti	tipologie	FUNZIONI SPAZI COMUNI
Cascina Gerola (MILANO)	51 (5 edifici, 4.500 mq superficie abitativa)	Bilocali: 53 mq Trilocali: 72 mq Quadrilocali: 110 mq Pentalocali: 150 mq	400 mq spazi comuni + 25000 mq area verde – Sala polifunzionale con cucina – Area giochi bambini – Spazio ragazzi – Sala Bricolage – Car-Sharing e Bike-Sharing, connesso ad una Bike-room – Lavanderia-stireria comuni – Magazzino per alimenti e attrezzi – Un'area lettura, studio, lavoro. – Sala di meditazione e relax connessa a servizi per la cura del corpo come palestra e servizi SPA. – Giardino d'inverno. – Orto e Frutteto – Area sport all'aperto – Barbecue
https://cascina-gerola.it/gli-appartamenti/			

PROGETTO	N° appartamenti	tipologie	FUNZIONI SPAZI COMUNI
Buena Vista Lingotto, Torino	40 Formula campus, temporanea. studenti fuori sede Formula housing, stabile. Nuclei familiari, single e coabitanti (slp 4.200 mq)	65 mq e 85 mq	un roof garden con spazio BBQ un dehors una lavanderia a gettoni uno spazio interno per le biciclette affitto biciclette una sala per eventi con terrazzo un'area ricreativa un ufficio una club house con cucina, terrazzo, pianoforte e la possibilità di acquistare alcuni prodotti

<https://www.buenavista.torino.it/>

PROGETTO	N° appartamenti	tipologie	FUNZIONI SPAZI COMUNI
Cohousing Il Frullo (Bologna)	29 (slp 2400 mq)	- 3 monolocali - 3 bilocali - 21 trilocali - 2 quadrilocali	Sala polifunzionale per eventi attrezzata con cucina, micronido, area giochi per bambini, internet-café, deposito bici, orto e giardino.

<https://www.terranuova.it/News/ECOVILLAGGI-e-cohousing/Castenaso-il-nuovo-cohousing-Il-Frullo>
- <https://cohousing2020.wordpress.com/>

PROGETTO	N° appartamenti	tipologie	FUNZIONI SPAZI COMUNI
Porto 15 (Bologna)	18 (slp 1680 mq)	9 bilocali - 36, 38 o 41mq 9 trilocali - 45 o 56 mq	125 mq gli spazi condivisi "abitativi" (atrio, appartamento, saletta); 140 mq di spazi condivisi nelle cantine (magazzini condivisi, falegnameria, sala alimentari, lavanderia, officina e parcheggio bici); un cortile di circa 200 mq in condivisione con altri stabili

<https://www.porto15.it/>

PROGETTO	N° appartamenti	tipologie	FUNZIONI SPAZI COMUNI
Il Fragolone - Mura San Carlo (Bologna)	12 1 EDIFICIO	trilocali da 72 mq quadrilocali da 92 mq	Sala multifunzionale attrezzata per cucinare e aperta anche ai vicini, locale lavanderia, sala musica, deposito alimentare, sala attrezzi e bricolage, deposito biciclette. Grande giardino comune, con area verde, orto e uno spazio per il riciclaggio dei rifiuti. Servizi: GAS, bike sharing, cassa comune, banca del tempo.

<https://homers.co/mappa-cohousing-in-italia/>

PROGETTO	N° appartamenti	tipologie	FUNZIONI SPAZI COMUNI
Residenze Smart Lainate (Mi)	86 (6 palazzine con corte interna di 3.000 mq, 15.000 mq di terreno)	Varie (dal monolocale al quadrilocale)	salone di aggregazione, asilo nido per i residenti, lavanderia comune, spazio riservato al coworking, sala giochi per bambini. Un giardino condiviso, di grandi dimensioni, sarà caratterizzato da molti alberi ad alto e medio fusto, aiuole floreali, una grande fontana centrale, panchine e una zona riservata per il gioco estivo dei bambini
https://borgosesiaspa.it/progetti/residenze-smart-di-lainate/			

PROGETTO	N° appartamenti	tipologie	FUNZIONI SPAZI COMUNI
Cohousing Reagle (TORINO)	7 (1 edificio, 600 mq)	Bilocali Trilocali	250 mq + parco di 88.000 mq Bosco orti, giardino, forno, sala living con cucina e bagno, androne bimbi, grande magazzino, sauna nel bosco.
https://www.architetturaecosostenibile.it/architettura/progetti/cohousing-bosco-vivere-654			

PROGETTO	N° appartamenti	tipologie	FUNZIONI SPAZI COMUNI
La Corte dei Girasoli Cohousing Vimercate (MB)	15, di cui 1 destinata all'ospitalità temporanea	1 monolocale 1 trilocale 10 quadrilocale 3 superiori al quadrilocale	il piano terra di una palazzina è dedicato agli spazi condivisi: la clubhouse, ossia una sala multiuso con cucina e deposito G.A.S. Una stanza gioco per i bambini, la lavanderia e due spazi commerciali, il coworking e il micronido. A questi si aggiungono una casetta didattica, gli orti sociali, una sala comune, biblioteca, spazio hobby, box, giardino esterno, serre bioclimatiche
https://www.lacortedeigirasoli.it/ https://homers.co/mappa-cohousing-in-italia/			

PROGETTO	N° appartamenti	tipologie	FUNZIONI SPAZI COMUNI
Urban Village Bovisa (milano)	32	8 bilocali 8 trilocali 8 quadrilocali 8 superiori al quadrilocale (soluzioni che variano da 53 ai 140 mq)	spazi comuni coperti (living room con cucina comune, hobby room e ciclofficina, lavanderia comune), piscina sul terrazzo con solarium e giardino
http://www.ilariamarelli.com/social&culture_pc26/urban_village_201.php https://homers.co/mappa-cohousing-in-italia/			

PROGETTO	N° appartamenti	tipologie	FUNZIONI SPAZI COMUNI
COventidue (Milano)	57		Classe energetica A, sala polifunzionale, una sala cinema, una lavanderia/asciugheria, una foresteria (per ospiti occasionali), un coworking, un'area giochi per i bambini, un deposito bike, un'area pet e infine anche una sala hobby
https://www.infobuildenergia.it/progetti/coventidue-vivere-sostenibile-nel-cuore-di-milano/ https://www.architetturaecosostenibile.it/architettura/progetti/coventidue-cohousing-milano-775 https://blog.urbanfile.org/2020/08/24/milano-porta-vittoria-cantiere-suffragio-coventidue-agosto-2020/			

L'offerta: dimensionare un progetto di Co-housing

Affinché un Co-housing possa essere veramente sostenibile, sia da un punto di vista economico che ambientale, deve essere composto da un minimo di 20 unità immobiliari, al disotto è difficile riuscire ad attivare un processo costruttivo virtuoso. Questo riferimento dimensionale si applica a tutte le tipologie riferite a co-housing in centri storici o ambiti urbani semi-centrali.

Se, invece, ci si riferisce a progetti collocati in contesti extra-urbani come la proposta da attuare in Saltirio, il tetto massimo può essere molto alto visto: in particolare, al di sopra delle 60 famiglie, i Co-housing si possono organizzare in "cluster" ossia più Co-housing di 30-40 famiglie con spazi e servizi dedicati i quali gravitano intorno ad una club-house dedicata a tutti.

Queste progettualità vedono la possibilità di affiancare al progetto di ampi spazi per la residenza (i cluster residenziali) un'articolata distribuzione di spazi collettivi con un'ampia dotazione di spazi a verde, integrata con gli elementi del paesaggio del contesto di riferimento.

1. Proposta di rigenerazione urbana

1.1 DESTINAZIONE FUNZIONALE

L'Ambito di Trasformazione Urbanistica - ATU 2 del PGT di Saltrio si presta ad accogliere funzioni abitative anche innovative attraverso dotazioni di spazi e servizi condivisi (quali, ad esempio: Senior Living, Co-Living, Student Housing, ecc.), che dovranno garantire un elevato profilo qualitativo sotto l'aspetto paesaggistico e architettonico.

1.2 OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

L'intervento si pone l'obiettivo rigenerare l'ambito collinare di Via Elvezia, ad oggi negativamente condizionato dalla mancanza di utilizzo del patrimonio edilizio storico e dalla perdita dei caratteri originari del contesto paesaggistico e ambientale.

Il prolungato abbandono nei decenni scorsi ha reso questo luogo di difficile riconoscibilità all'interno del contesto comunale.

Tuttavia la presenza insediativa degli immobili della ex Colonia e della cascina può rappresentare, all'interno di un progetto di rigenerazione edilizia e funzionale, la ragione primaria del significato del tale ambito.

Le politiche di riqualificazione del territorio non possono, pertanto, prescindere da azioni specifiche per ritrovare il senso di queste presenze e devono porsi l'obiettivo di promuovere il rilancio dell'edilizia a livello locale, mediante il recupero di edifici abbandonati.

Un ambito come quello di Via Elvezia necessita di una specifica politica urbanistica orientata alla promozione. La semplice tutela non è più sufficiente, per scarsità di investimenti e per costi elevati, a promuoverne il recupero edilizio e/o per scongiurare il progressivo decadimento sotto il profilo dell'impatto ambientale.

La destinazione funzionale individuata nel PGT - nelle diverse possibilità del Co-housing - Senior Living, Co-Living, Student Housing, ecc. - rappresenta l'opportunità per la valorizzazione economica del patrimonio costruito, ad oggi una reale e pesante criticità sotto il profilo ambientale e sotto l'aspetto del valore immobiliare.

Per attivare una politica di recupero efficace occorre orientare l'azione di governo del territorio individuando una "popolazione obiettivo" specifica, valutando il fabbisogno abitativo.

Si ritiene, infatti, che per poter realmente promuovere il riuso abitativo dell'ambito di Via Elvezia occorra promuovere modi di abitare che possano coniugare da un lato, la qualità degli interventi architettonici, dall'altro soddisfare la domanda abitativa per residenza esterna a Saltrio, considerando il suo potenziale bacino geografico.

1.3 FABBISOGNO E FUNZIONI ABITATIVE DI CO-HOUSING

Tipologia e dinamica della domanda abitativa

Come riportato in premessa, il Comune di Saltrio assume un ruolo baricentrico nell'area geografica d'appartenenza (Comuni della Provincia di Varese e Confederazione Elvetica) che assume un ruolo importante nella pianificazione urbanistica – che deve necessariamente considerare i rapporti con ambiti territoriali più estesi dell'ambito locale - e deve essere tenuto in considerazione nella valutazione della domanda/offerta residenziale.

In aggiunta, deve essere considerata la connotazione di alto valore ambientale del territorio che determina dinamiche di domanda aggiuntive rispetto alle naturali dinamiche migratorie registrabili dai dati statistici.

In particolare, per quanto appena detto, alla stima del fabbisogno abitativo primario del Comune - domanda generata dai processi demografici interni - è opportuno affiancare la stima quello secondario - domanda esogena si intende la domanda generata da fattori di attrattività del comune rispetto ad altri territori -, unitamente alla stima il fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane, determinate dalle dinamiche di domanda e offerta in precedenza descritte.

I fabbisogni per altre funzioni urbane vengono indagati in funzione di una domanda esogena ed una domanda endogena, entro l'arco temporale di riferimento, ovvero rapportato al fabbisogno stimabile indicativamente a 2 cicli di vigenza del DdP (dieci anni), come da dettami del PTR. (Cfr. Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14 – aggiornamento 2021)

Si specifica che per “altre funzioni urbane” la presente Variante definisce le funzioni residenziali quali le tipologie di Co-housing previste nell'ATU2, equiparando invece la funzione turistico-ricettiva a quella residenziale, in quanto la stessa è correlata prevalentemente alla disponibilità di seconde case nel territorio comunale.

La domanda esogena, generata da fattori di attrattività del territorio comunale rispetto ad altri Comuni della Provincia di Varese - nonché dalla prossimità con la Svizzera - è una componente determinante per Saltrio.

Nel Comune la domanda di abitazione è stimabile in continua crescita, trainata dalle dinamiche lavorative in relazione al consolidato pendolarismo verso la Confederazione Elvetica.

Proprio in considerazione della vicinanza con la Svizzera, un dato che deve essere tenuto in considerazione per la realtà territoriale di Saltrio è la quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero (per la vendita o per l'affitto) in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa/lavorativa.

Il Piano di Governo del Territorio di Saltrio ha attuato negli anni recenti alcuni ambiti di trasformazione a vocazione residenziale che hanno soddisfatto il fabbisogno abitativo (si vedano le stime di abitanti teorici associati a tali ambiti). Nell'attuazione del PGT di Saltrio si nota altresì come le aree di espansione previste hanno trovato nel breve-medio periodo attuazione, indice di una attenta previsione delle dinamiche di sviluppo del territorio, condotte con la pianificazione urbanistiche del recente passato.

In aggiunta al fabbisogno abitativo stimato di cui sopra, l'identificazione nella variante al PGT di un'area con una destinazione residenziale in Co-housing, di rilevanza sovracomunale, andrà a intercettare una quota di “nuovi abitanti” aggiuntivi,

specificatamente interessati alle tipologie abitative Senior Living, Co-Living, Student Housing.

L'effettivo fabbisogno delle superfici da destinare a "nuova residenza" nell'ATU 2 deve pertanto essere valutato anche in relazione al bacino di utenza di potenziali "nuovi residenti".

Configurandosi come offerta sovracomunale, ha di conseguenza un raggio geografico di attrattività non limitato all'ambito locale: l'offerta di residenza in Co-housing, nelle diverse declinazioni previste, sarà infatti in grado di intercettare una domanda d'area vasta, con numeri importanti.

Descritto fin qui come "nasce" la domanda che l'intervento intende soddisfare, in conclusione, il fabbisogno di natura esogena da valutare in rapporto al bacino di utenza del nuovo insediamento residenziale previsto, non è da riferirsi in via esclusiva ai Comuni limitrofi, ma dipende da variabili socio-economiche legate alla tipologia di intervento proposto: un'offerta abitativa sovracomunale per utenti con alta disponibilità economica, alla ricerca di servizi qualificati.

Dinamiche sociali ed economiche

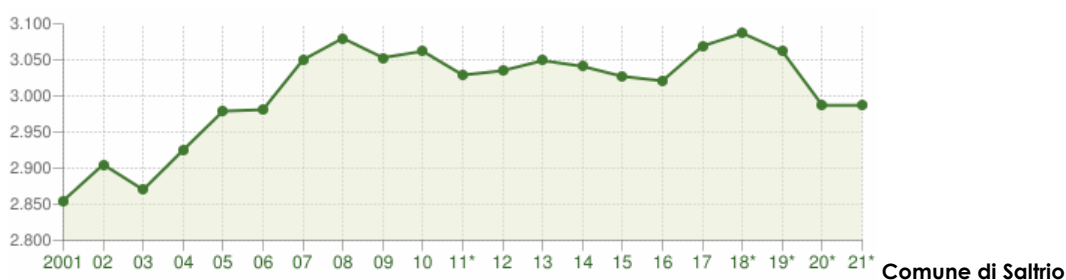
In quanto previsione abitativa di rilevanza sovracomunale che andrà a soddisfare la domanda abitativa in Co-housing di un'area più vasta del territorio comunale (si veda analisi del potenziale bacino di utenza), la domanda riferita all'ATU2 è generata da dinamiche socio-economiche che non seguono l'andamento demografico comunale né le sole proiezioni di crescita a livello locale.

La proposta di prevedere nell'ATU2 funzioni abitative con dotazioni di spazi e servizi condivisi, come descritto in premessa, intercetterà una domanda esogena riferita sia alla tipologia di popolazione giovanile, caratterizzata da giovani coppie e da popolazione in fascia lavorativa, sia alla fascia di popolazione più anziana.

Entrambe le popolazioni - giovanile ed anziana - per ragioni e con comportamenti differenti, sono potenziali utenti alla ricerca di soluzioni abitative condivise e di qualità dell'abitare: costo dell'abitazione inferiore di circa 15/20% rispetto ai valori di mercato, risparmio di tempo potendo sfruttare spazi e servizi in comune, miglioramento dell'efficienza energetica e riduzione degli sprechi (stile di vita ecosostenibile).

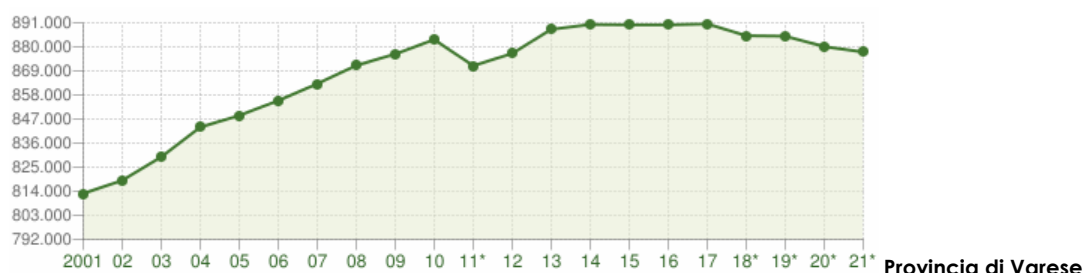
E' importante evidenziare come il Senior Living in quanto proposta residenziale rappresenti un segmento anticiclico, cioè diretto a un bisogno essenziale non strettamente correlato alla congiuntura economica, ma strettamente riferito ai trend demografici.

Le dinamiche di crescita della popolazione residente in Saltrio sono riassunte nel grafico seguente:



FONTE: Tuttitalia su dati ISTAT

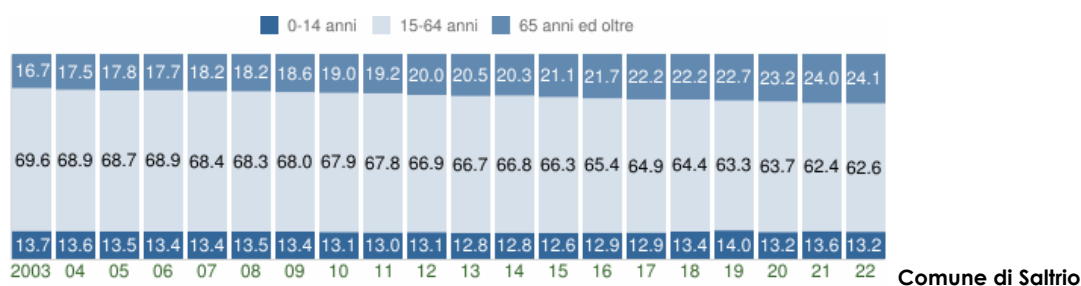
L'andamento demografico della popolazione residente nel comune segue le dinamiche dei comuni dell'alto Varesotto, allineate ai più generali trend provinciali.



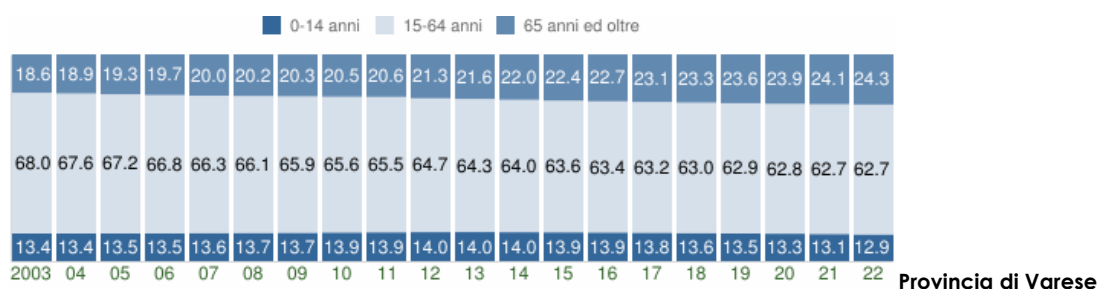
Fonte: Tuttitalia su dati ISTAT

In riferimento alla domanda di Senior Living, per quanto attiene alla struttura della popolazione per fascia di età, si consolida la fascia over 65, sia a livello locale, sia a livello provinciale, confermando il dato di crescita stimato anche alla scala nazionale.

Nel seguito grafici di sintesi.



Fonte: Tuttitalia su dati ISTAT



Fonte: Tuttitalia su dati ISTAT

Per quanto attiene proiezioni demografiche a livello Regionale (Report Istat), la popolazione residente è in generale decrescita: sul territorio entro 10 anni in quattro Comuni su cinque è atteso un calo di popolazione (quadro peggiore di previsione e nel caso di Comuni di zone rurali). Se sono in crescita le famiglie, si attende un numero medio di componenti sempre più piccolo.

In un quadro di invecchiamento progressivo che, come detto, è un dato che a livello locale trova corrispondenza con quello a livello nazionale, il rapporto tra individui in età lavorativa (15-64 anni) e non (0-14 e 65 anni e più) passerà da circa tre a due nel 2021 a circa uno a uno nel 2050.

Dimensionamento di Piano e verifica dei servizi

A completamento delle considerazioni di cui sopra sul dimensionamento di Piano, si sottolinea che per la verifica della quota di attrezzature a livello comunale, all'ambito ATU2 non deve essere associato nessun nuovo abitante teorico insediabile in quanto si tratta di previsione di intervento unitario all'interno del quale l'offerta abitativa è integrata con la completa offerta di servizi.

Si veda la sezione seguente dedicata allo sviluppo progettuale delle tipologie di Co-housing.

1.4 POTENZIALE BACINO DI UTENZA

A completamento delle considerazioni precedenti sull'area vasta da cui si origina potenzialmente la domanda abitativa, si propone nel seguito l'analisi per quanto riguarda l'offerta attuale per soluzioni abitative in Co-housing (in particolare di Senior Living).

Si riportano le analisi del PGT adottato, aggiornate alla data della presente variante puntuale (– **testo in rosso** –).

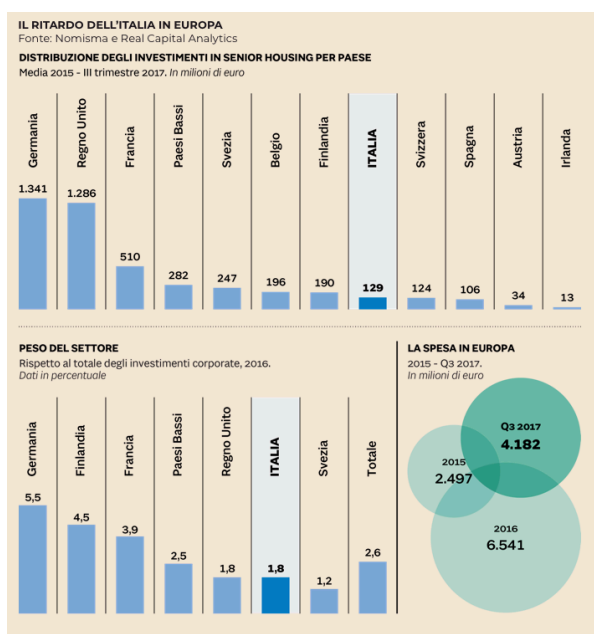
Offerta d'area vasta

Sul lato dell'offerta, la funzione Senior Living proposta è supportata da un'indagine di scala vasta, considerando quale possibile bacino d'utenza il nord Italia e la vicina Svizzera.

Accanto all'ormai consolidato settore delle strutture sanitarie assistite (soprattutto legato alle malattie cronico-degenerative), il primo segmento di mercato immobiliare in progressiva crescita risulta proprio quello legato alla fascia della popolazione over 65 che è interessata al proprio *well-being* e che, quindi, ricerca nella residenza aspetti di benessere, sicurezza, e contemporaneamente, di relazione sociale, differenti dal modello RSA.

Il modello abitativo del cosiddetto Senior Living (o Senior Housing) si basa sul concetto di autonomia e qualità della vita e si pone l'obiettivo di promuovere l'invecchiamento attivo e favorire la salute mentale. Tale modello pone al centro l'integrazione tra offerta abitativa e servizi *ad hoc* per gli over 65, garantendo, da un lato, la conservazione dell'indipendenza e della privacy del singolo residente, dall'altro promuovendo il rafforzamento dei legami tra gli individui e l'inserimento nel sociale, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita.

In Italia sono sedimentate le case di riposo e le cliniche riabilitative; ma sono allo stato embrionale – diversamente da quanto accade in altri Paesi – senior housing e assisted living. Il 35,6% delle strutture attuali è rivolto a utenti non autosufficienti, il 38,2% a utenti con grado di autosufficienza mista, solo il 6,4% per anziani autosufficienti (fonte Ipsos Korian per Osservatorio Senior).



FONTE: <https://www.ilsole24ore.com/art/casa/2019-01-02/case-misura-anziani-piu-fondi-senior-housing--114857.shtml?uuid=AEvBEu1G>

I dati forniti da Nomisma dicono che in Europa il volume transato nel "senior housing/care home sector" si è attestato al terzo trimestre 2019 a 5,6 miliardi di euro. Rispetto al totale degli investimenti corporate, stimati in 192 miliardi di euro, questo settore rappresenta, nel Vecchio Continente, il 2,9% del totale transato.

I paesi che hanno registrato il volume più alto di investimenti nel settore sono: il Regno Unito (2,2 miliardi di euro di investimenti, pari al 6,1% del totale investito), la Germania (927 milioni di euro, pari all'1,9%), la Svezia (522 milioni di euro, pari al 4,8%) e la Francia (414 milioni di euro, pari all'1,9%).

L'esperienza europea insegna che la dimensione media dell'alloggio si attesta sui 50-60 mq, che circa il 10-15% degli spazi può essere destinato a uso temporaneo (ad esempio per ospitare i parenti in visita e nuovi "utenti in prova"), che il 10% è destinato a ambienti comuni ed è richiesto un mix sociale e abitativo oltre a una presenza di servizi sportivi, ricreativi e culturali.

Per quanto riguarda la localizzazione RSA e Senior housing, sono numerose le strutture equiparabili a RSA in un raggio di 15km da Saltrio.

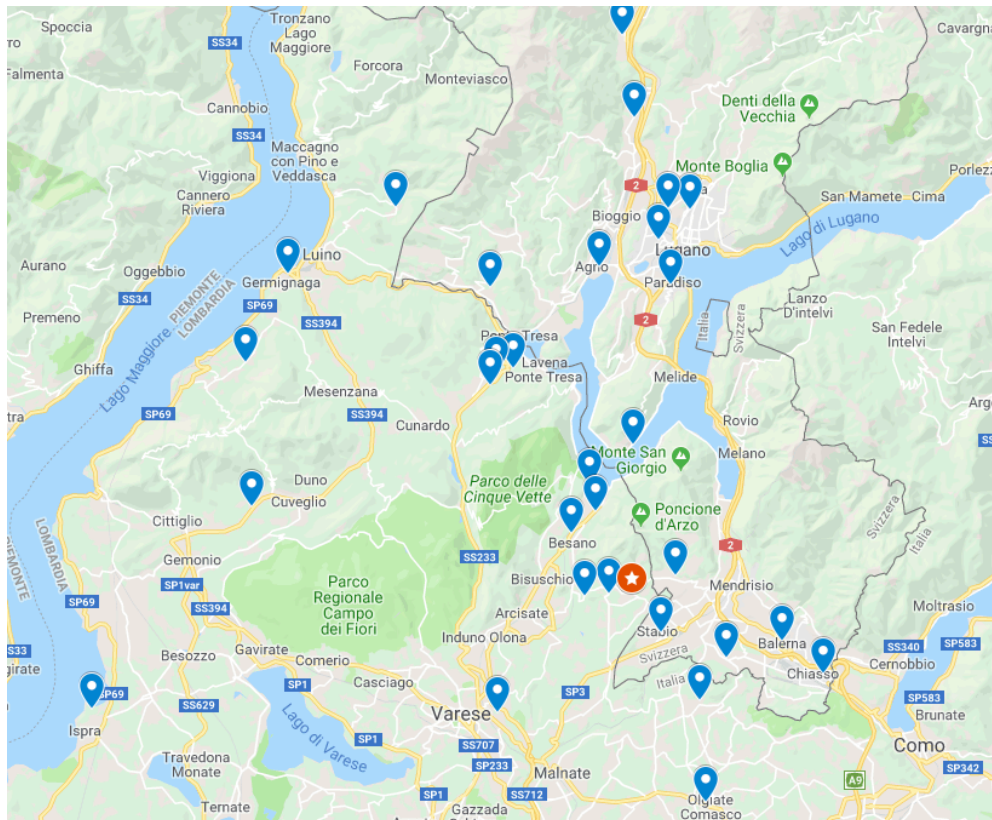
Lo scenario è molto diverso se la ricerca riguarda esempi di tipologie modello di Senior Living.

Struttura equiparabile a RSA:

- Casa Anziani Intercomunale - Uggiate Trevano CO
- Casa comunale per anziani - Balerna, Svizzera
- Casa di riposo Residenza Paradiso - Paradiso, Svizzera
- Casa di riposo Residenza Gemmo - Lugano, Svizzera
- Casa di riposo Cà Rezzonico - Lugano, Svizzera
- Villa Santa Maria - Savosa, Svizzera
- Casa di riposo Cigno Bianco - Agno, Svizzera
- Casa per anziani Malcantonese - Croglio, Svizzera
- Casa di riposo Alto Vedeggio - Mezzovico-Vira, Svizzera
- Consorzio casa per anziani del Medio Vedeggio - Bedano, Svizzera
- Casa per Anziani Santa Lucia - Arzo, Svizzera
- Casa anziani Girotondo - Novazzano, Svizzera
- Casa anziani Giardino e Soave - Chiasso, Svizzera
- Fondazione Casa di Riposo Città di Olgiate Comasco Onlus - Olgiate Comasco CO
- Casa per anziani Caccia-Rusca - Morcote, Svizzera
- Casa Albergo Villa Pina Srl - Residenza Per Anziani - Germignaga VA
- Residenza Lago maggiore - Porto Valtravaglia VA
- Residenza Giardino - Lavena ponte Tresa VA
- Istituto Cav. Francesco Menotti - Cadegliano-Viconago VA
- Casa di Riposo Calicantus - Marchirolo VA
- Istituto Madonna Della Croce - Viggiù VA
- Casa per anziani Santa Filomena - Stabio, Svizzera
- Residenza Casa Mora - Porto Ceresio VA
- Residenza al Lago - Porto Ceresio VA

- Residenza ai Pini - Besano VA
- Casa Albergo San Giacomo - Dumenza VA
- Congregazione Ancelle di San Giuseppe Lavoratore - Viggìu' VA
- Villa Molina - Varese VA
- Residenza Ispra Relais - Ispra VA

Localizzazione RSA



FONTE: Google | maps (2019)

Struttura equiparabile a Senior Housing/Senior Living:

Nord Italia:

- **Fondazione Onlus Longhi E Pianezza** - Casalzuigno VA (possiede, oltre a Casa di Riposo e centro diurno, Mini alloggi di metratura variabile 38 - 45 mq, dotati di soggiorno con angolo cottura, camera da letto, servizio igienico utilizzabile anche da persone con ridotte capacità motorie).
- **Viva gli Anziani! (Comunità d Sant'Egidio) – Milano**. 202 mq, dispone di un'ampia zona living comune, una cucina abitabile usufruibile dagli anziani stessi, due bagni, tre camere da letto per gli ospiti e una camera per il personale di servizio; un ampio spazio interrato utilizzabile come magazzino per gli ospiti, archivio e spazio per attività di studio, sede delle attività integrative di animazione e di formazione aperte ai volontari e al territorio.
- **Residenze B.I.R.D. – Brescia** - 52 alloggi per anziani e di un centro servizi.
- **Borgo Assistito – Figino (Milano)** servizio socio-sanitario che fa parte di un intervento di Housing Sociale; 22 alloggi destinati alla residenzialità leggera per anziani con differenti

livelli di autonomia arricchiti dalla presenza spazi per lo sviluppo di relazioni sociali; .
centro diurno integrato di 30 posti e un poliambulatorio rivolto al quartiere.

- **Cohousing anziani – Figino (Milano).** 10 alloggi monolocali con un'ampia dotazione di spazi comuni e instaura una sinergia con gli altri servizi presenti nel Borgo Sostenibile.
- **Polo Fondazione Frassoni – Lecco** - modello innovativo a servizio di anziani fragili, capace di integrare servizi residenziali, semi residenziali e territoriali per offrire la risposta più appropriata al bisogno di cura degli anziani della città.
- **Il Paese Ritrovato (La Meridiana Società Cooperativa Sociale) – Monza** - piccolo villaggio autosufficiente nel quale le persone, in tutta sicurezza, vivono in appartamenti protetti ma possono muoversi anche in modo autonomo nella piazza, al caffè, nei negozi ed al cinema, così da condurre una vita quasi normale, sentirsi a casa e ricevere nello stesso tempo le necessarie attenzioni. Uno spazio non sanitario, che richiede costi di costruzione e di gestione più simili ad una normale abitazione e di conseguenza meno onerosi rispetto alla normale RSA.
- **Comunità “Achille Papa” – Brescia.** centro diurno integrato per anziani, spazio residenziale per anziani, 5 alloggi sociali per anziani.
- **Residenze La Magnolia & Villa Mosca - Castronno (VA)** - struttura abitativa protetta per anziani, autosufficienti o parzialmente tali; servizio residenziale assistito in 32 appartamenti.
- **Il Melo Mini Alloggi e Campus – Gallarate (VA)** - mini-alloggi singoli destinati a 24 anziani completamente autonomi.
- **Borgo Mazzini Smart Cohousing – Treviso** - progetto di cohousing, appartamenti e spazi comuni e aree verdi pensati per gli over 60 che desiderano fare una scelta di vita sociale e solidale
- **Domitys Residence Services Seniores – Bergamo (in costruzione).**
- **Amati Live** è una Società, parte di un gruppo operativo in ambito sanitario, che negli ultimi anni ha investito in Italia nel settore del Senior Housing dopo aver realizzato progetti di successo in Svizzera. Ha realizzato appartamenti a Melzo, Gorgonzola, Orta San Giulio sul Lago d'Orta, Verbania, Borgomanero, Busto Arsizio, Legnano e Suno. Gli appartamenti e le ville Amati Live sono dotate di domotica e ogni condominio mette a disposizione degli ospiti un Concierge, presente h24; vengono inoltre offerti diversi servizi on demand prenotabili in qualsiasi momento e sono convenzionati con le RSA della zona ed in rete con i servizi di assistenza domiciliare.

Svizzera:

- **Amati Live – Bellinzona, Locarno, Lugano, Mendrisio, Ria San Vitale (Svizzera).**
- **Tertianum – Varie strutture in Svizzera**
- **Rivabella residence – Magliaso (Lugano)** con Casa di cura
- **Appartamenti con custode sociale**
 - Residenza Mesolcina – Bellinzona (Svizzera)
 - Residenza dei patrizi – Carasso (Svizzera)
 - Residenza Morenal – Monte Carasso (Svizzera)
 - Residenza Al Riale – Gordola (Svizzera)
 - Residenza Liggrignano – Morbio Inferiore (Svizzera)
 - Residenza Somentino – Sementina (Svizzera)

2. Contenuti urbanistici e progettuali

2.1 DIMENSIONAMENTO DEL PROGETTO

La sostenibilità del progetto di un intervento abitativo in condivisione viene valutata sia sotto l'aspetto economico sia sotto il profilo ambientale, al fine di determinare le unità residenziali al di sotto delle quali non risulta più conveniente procedere all'investimento.

Nel caso dell'ATU 2 si aggiunge un fattore determinante, sotto il profilo della sostenibilità economica, riferito al recupero ai fini abitativi degli immobili esistenti (ex colonia e cascina) che rende l'intervento più oneroso rispetto ad un intervento di sola nuova costruzione.

Il dimensionamento della proposta per l'ATU2 è, innanzitutto, valutato sulla scorta delle dimensioni minime degli interventi di Co-housing, nonché sulle caratteristiche tipologiche di progetti già realizzati e paragonabili, per contesto e potenziale domanda abitativa, all'ambito in oggetto.

In generale, l'equilibrio di sostenibilità tecnico-economica di interventi di Co-housing - nell'accezione che ricomprende le diverse tipologie abitative in condivisione con servizi comuni - corrisponde a una dimensione fra i 3.000 e gli 8.000 mq (ovvero uno sviluppo progettuale che consente di realizzare mediamente da un minimo di 50 appartamenti e ospitare quindi un minimo di 70/80 persone), nel caso di collocazione in contesto urbano; tale soglia dimensione aumenta a circa 10.000-12.000 mq di slp, se si osservano progetti sviluppati in ambito extraurbano.

Anche sulla scorta di quanto testimoniato da operatori del settore, al di sotto di queste quantità il modello urbanistico-funzionale in esame non risulta praticabile.

Dalle esperienze di casi studio analizzati, nel contesto non solo europeo, gli esempi di realizzazioni di Co-housing hanno mediamente 60/70 abitazioni, a cui si unisce la realizzazione di edifici per servizi per i residenti e spazi all'aperto.

All'interno di uno stesso intervento, le unità residenziali possono avere diverse tipologie, per soddisfare differenti utenti:

- Bilocali con zona giorno openspace, camera matrimoniale o singola, bagno e guardaroba | 60-80 mq (con terrazzo + 20 mq)
- Trilocali con zona giorno openspace, due camere da letto, bagno e guardaroba | 100-120 mq (con terrazzo + 20 mq)
- Soluzioni senza cucina con zona giorno, camera matrimoniale o singola, bagno | 50-60 mq

In via preliminare, si può ipotizzare per l'intervento in oggetto, una tipologia di unità residenziale di taglio medio-alto (100 mq per unità abitativa).

In considerazione che la finalità principale di questi progetti è quella di offrire uno stile di vita che si basa sulla comunione e condivisione di servizi, le soglie dimensionali sopra descritte sono, inoltre, valutate in relazione alla possibilità di raggiungere con l'intervento di Co-housing la soglia minima per offrire e gestire i molteplici servizi e spazi comuni.

In relazione a questo, appare quindi determinante dimensionare, fin dalle prime fasi di valutazione della sostenibilità economica di un intervento, non solo la quota residenziale, ma anche le superfici dedicate a spazi e servizi per i residenti.

Nei progetti di dimensione più articolata, le superfici destinate ai servizi comuni occupano circa il 40% della superficie complessiva.

Nei casi di Co-housing con numerose unità immobiliari come quello proposto, è privilegiata l'organizzazione in "cluster" ossia più Co-housing (circa 30-40 nuclei abitativi) con spazi e servizi dedicati i quali gravitano intorno ad una club-house dedicata a tutti, quale centro dei servizi comuni.

A titolo esemplificativo, gli spazi comuni e i servizi possono essere:

Spazi all'aperto

- terrazzi/tetti verdi
- orto/serra
- giardini/spazi verdi attrezzati con possibilità anche di fare dei barbecue
- spazio giochi per i bambini
- area pet
- parcheggio (open space)
- piscina / solarium

Spazi al chiuso

- spazi di coworking / sala computer
- laboratori / officina fai-da-te / laboratorio hobbistico
- biblioteca / emeroteca – cd/dvd
- ludoteca/nursery – micronido / spazio compiti doposcuola
- lavanderia a gettoni/stireria
- cucina comune / dispensa
- sala dedicata al wellness / palestra
- parrucchiere / sala massaggi
- club house/caffetteria
- sala per le feste
- camera degli ospiti – bed and breakfast
- magazzino – dispensa – ripostiglio
- piscina
- infermeria
- deposito bike
- locale rifiuti, recupero acque fitodepurazione

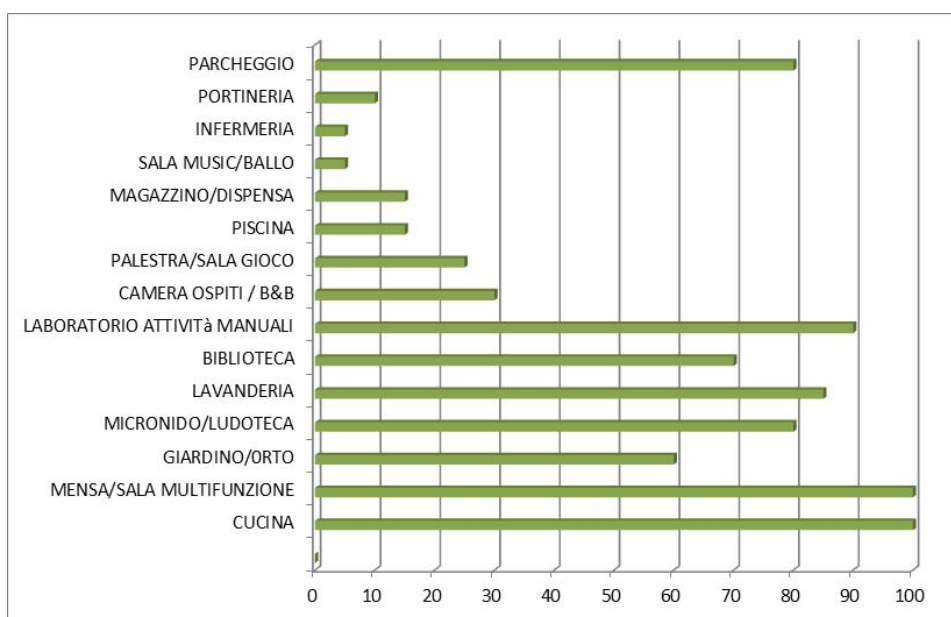
Servizi

Staff a disposizione dei residenti che gestisce numerosi servizi:

- car sharing/pooling – bike sharing
- prenotazione di taxi, biglietti e ristoranti
- ricerca di una baby-sitter o di un dog-sister
- prenotazione di uno chef per cene esclusive
- servizio di portineria (paga le bollette, riceve la posta)

Lo schema seguente illustra il percentuale di utilizzo e la frequenza di fruizione degli spazi comuni in progetti di Co-housing; sono rappresentate le tipologie di servizi maggiormente ricorrenti nei casi-studio analizzati.

Ad una maggior percentuale di utilizzo da parte degli utenti complessivi dell'intervento, è relazionabile una maggior superficie dedicata al servizio.



Nel seguito sono elencate alcune tipologie di servizi comuni, ricavate da casi-studio, sulla base delle quali derivare una stima di superfici per servizi e spazi collettivi, in aggiunta alla slp residenziale di cui in precedenza.

Tipologie di servizi	Descrizione/dimensionamento	mq (media)
Area wellness, sala relax		800
Ristorante con area buffet	Cucina	50
	Sala pranzo: 1,5 mq per posto – media 100 posti	200
Auditorium/teatro	40 posti	100
Officina fai-da-te		200
Laboratorio hobbistici/ artistici	20 partecipanti (6mq/prs)	150
Libreria/sala lettura		500
Palestra e sale fitness	Palestra: 1,5 mq/prs	200
	Sale fitness (40 mq/cad)	200
Servizi sanitari	Ambulatori, spazi per riabilitazione motoria, degenze brevi	3.000
Servizi alla persona e altri	lavanderia self service, servizi alla persona	2.000
Locali tecnici	fino 10% circa (*)	500
Totale superfici per servizi (stima)		7.900

(*) Nelle realtà urbane maggiori, quale ad esempio il capoluogo lombardo, si può destinare fino al 10% della superficie dell'intervento a servizi comuni senza che si configuri come SIp

In conclusione, per quanto attiene il dimensionamento proposto in via preliminare per l'attuazione di progetto dell'ATU 2 **vengono** tenuti in considerazione **i seguenti aspetti**:

- la superficie da destinare alla realizzazione di funzioni residenziali in Co-housing, valutata la dimensione progettuale di casi-studio in ambiti extraurbani similari al contesto di inserimento;
- le superfici da destinare alla realizzazione di spazi comuni in progetti di Co-housing, valutate le funzioni maggiormente associabili ad una realizzazione nel contesto di inserimento e il loro relativo dimensionamento;
- una quota aggiuntiva di superfici di possibile concentrazione volumetrica al fine di supportare maggiormente la sostenibilità economica dell'intervento, in considerazione che la realizzazione del progetto è subordinata al recupero edilizio e funzionale degli immobili ex colonia e cascina.

Nella tabella seguente una sintesi dei dati quantitativi.

Superfici di progetto		mq
SLP per funzioni abitative	Cluster 1 (circa 40 nuclei familiari/abitativi)	5.000
	Cluster 2 (circa 40 nuclei familiari/abitativi)	5.000
SLP per servizi comuni	Club-house comune fino al 10-15%	2.000
	Spazi all'aperto, al chiuso e servizi	8.000
Totale superfici progetto Co-Housing		20.000

Se si ipotizza un target residenziale con soluzioni abitative che prevedono superfici più ampie, di taglio medio-alto, i numeri possono essere quelli nel seguito espressi; in questa soluzione, alla residenza vera e propria sono associati spazi privati per gli ospiti, che si aggiungono agli spazi per i residenti cosiddetti stabili.


Superfici di progetto		mq
SLP per funzioni abitative	Cluster 1 (circa 40 nuclei familiari/abitativi)	12.000
SLP per servizi comuni	Spazi all'aperto, al chiuso e servizi	8.000
Totale superfici progetto Co-Housing		20.000

Il dimensionamento teorico della proposta progettuale stimata è proposto sulla base di una dimensione media delle unità abitative della tipologia abitativa in Co-housing prevista, che segue le dinamiche della domanda/offerta del mercato per questo segmento immobiliare. Non troverebbe viceversa applicazione pratica un calcolo basato sul valore parametrico di riferimento indicato da Regione Lombardia 50 mq di SLP residenziale per ogni abitante.

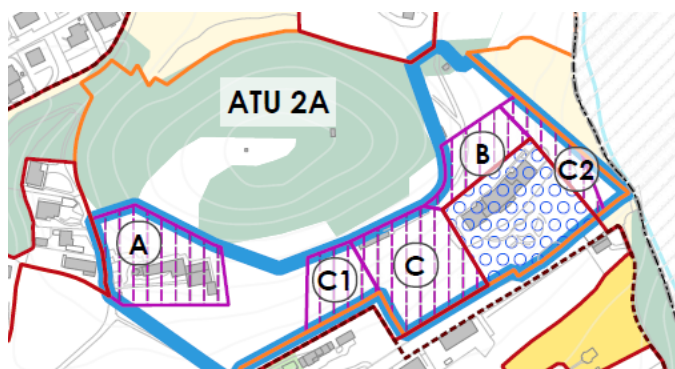
Tale modalità non trova, infatti, immediata applicazione a livello della pianificazione attuativa proposta in ragione del fatto che il valore parametrico "teorico" è un valore medio valido a scala comunale, che può trovare riscontro se riferito a categorie diverse di immobili con profili molto diversificati di utilizzo. Nel caso in esame, tenuto conto del fatto che gli immobili residenziali in progetto presentano connotati ben delineati e si configurano con un profilo di gamma medio-alta, la stima effettuata dei nuovi abitanti/nuclei familiari può essere considerata ampiamente cautelativa che si andranno a insediare.


2.2 AREE DI POSSIBILE CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA

Nello schema seguente sono individuate le aree di concentrazione edificatoria nell'ATU2 (15.259 mq)

 Area di concentrazione edificatoria (15.259 mq)

- (A) 4.800 mq (Ex Cascina)
- (B) 2.175 mq (Nord Colonia)
- (C) 4.800 mq
- (C1) 1.931 mq
- (C2) 1.553 mq



 Superfici urbanizzate all'interno dell'ATU 2A (nessun consumo di suolo)
Ex Colonia = 5.600 mq

Come appare nell'immagine, le aree dove è possibile realizzare nuovi volumi edilizi si concentrano attorno alle aree occupate dagli immobili ex colonia e cascina, che saranno oggetto di recupero.

Tale scelta è funzionale a localizzare in prossimità alla ex colonia e alla cascina gli spazi per servizi comuni; in particolare, nell'areale a nord della ex colonia, si andranno a realizzare solo volumi accessori alle funzioni da insediare nell'immobile.

Inoltre, si evidenzia come tale scelta possa minimizzare l'impatto della trasformazione e concorrere a preservare l'integrità ambientale della collina, mantenendo unitari gli areali verdi o boscati maggiormente rappresentativi dell'assetto ecologico-ambientale del comparto.

Per completezza si vedano i criteri di inserimento ambientale e paesaggistico proposti nella scheda del Documento di Piano relativa all'ATU2 e gli interventi di compensazione previsti per l'ambito.

2.3 QUALITÀ DEI SUOLI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI

La qualità dei suoli oggetto di trasformazione in quanto individuati come areali di possibile concentrazione edificatoria è descritta nell'elaborato *PR6 Relazione - Consumo di suolo* sotto i seguenti aspetti:

- Grado di utilizzo agricolo
- Qualità ambientale
- Valore paesaggistico

In relazione alla qualità di alcune aree interessate da residuali porzioni di *bosco di Roverella*, in particolare a nord della ex colonia, la trasformazione è subordinata alla riqualificazione del corridoio ecologico a nord della ex colonia, a compensazione delle parti di bosco interessate dalla trasformazione, e alla realizzazione di interventi di miglioramento forestale nell'ambito collinare.

Nella collocazione dei volumi edilizi nelle aree di concentrazione edificatoria deve essere, inoltre, garantito il mantenimento della distanza da elementi sensibili del contesto.

In particolare, per quanto riguarda la presenza di prati magri a nord della cascina, la scelta progettuale dovrà salvaguardare tali porzioni, che non dovranno essere interessate dalla collocazione di nuovi volumi edilizi.

All'intervento sono applicati i seguenti vincoli:

- fascia di inedificabilità pari a 20 metri dal corso d'acqua (Torrente Lanza) che lambisce l'ATU2
- mantenimento di corridoi ecologici di dimensione 60 metri tra gli immobili dismessi esistenti (cascina ed ex colonia Luraschi) e a nord della ex colonia Luraschi.

Per completezza si rimanda alla scheda del Documento di Piano relativa all'ATU2 per i contenuti prescrittivi da rispettare in fase attuativa.